SEMENDA SDN BHD & SATU LAGI A

lwn.

CD ANUGERAH SDN BHD & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SEREMBAN B
SULAIMAN DAUD H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-101-1998]
4 DISEMBER 2006

KONTRAK: *Akujanji - Kemungkiran - Gantirugi kemungkiran akujanji - Tuntutan - Sama ada akujanji diberikan oleh defendan kedua atas sifatnya sendiri atau bagi pihak anak guamnya - Sama ada defendan kedua mempunyai apa-apa obligasi untuk menunaikan akujanji tersebut atas kapasitinya sendiri - Tuntutan terhadap defendan kedua - Sama ada gagal* C D

Plaintif menuntut terhadap kedua-dua defendan secara bersesama dan berasingan relif-relif yang berikut, iaitu, antara lain, jumlah wang sebanyak RM540,000 yang merupakan baki wang harga beli hartanah dan terhadap defendan kedua gantirugi kemungkiran akujanji. Melalui suatu surat kuasa wakil yang diberikan oleh plaintif pertama kepada Dandarawai Sdn Bhd, syarikat itu telah memasukki suatu perjanjian jual beli dengan defendan pertama bagi pembelian tanah tersebut. Dalam urusan jual beli itu plaintif pertama diwakili oleh peguamnya plaintif kedua, manakala defendan kedua bertindak sebagai peguam defendan pertama. Harga belian tanah tersebut adalah RM600,000 yang mana RM60,000, iaitu deposit 10%, telahpun dibayar oleh defendan pertama pada masa perjanjian ditandatangani. Melalui surat bertarikh 5 Februari 1998, defendan kedua, selaku peguamcara defendan pertama, telah meminta daripada plaintif kedua dokumen hakmilik asal tanah tersebut berserta dengan 'surat izin memindahmilik' bagi maksud perserahan ke pejabat tanah. Berikutannya, melalui surat bertarikh 6 Februari 1998, plaintif kedua telah mengemukakan kepada defendan kedua dokumen hakmilik serta surat izin yang dimaksudkan ('dokumen-dokumen tersebut'). Apabila defendan gagal mengemukakan baki harga jualan itu dalam tempoh tiga minggu yang ditetapkan, plaintif kedua melalui surat bertarikh 18 Mac 1998 telah menuntut bayaran jumlah tersebut daripada defendan kedua berdasarkan akujanji bertarikh 5 Februari 1998. Melalui surat bertarikh 9 April 1998, pihak defendan telah E F G H I

menamatkan perjanjian jual beli tanah tersebut. Defendan menegaskan bahawa akujanji yang dipersoalkan ini tidak diberikan oleh defendan kedua atas sifatnya sendiri tetapi ia adalah suatu akujanji yang diberikan bagi pihak anak guamnya, defendan pertama. Dengan yang demikian menurut beliau akujanji tersebut tidaklah boleh dikuatkuasakan terhadap defendan kedua atas sifat sedemikian. Sebagai alternatifnya, mereka turut menghujahkan jikapun akujanji tersebut diberikan oleh defendan kedua atas sifatnya sendiri tetapi mereka telah terlepas daripada apa-apa obligasi atas beberapa alasan yang diberikan iaitu obligasi mereka di bawah akujanji tersebut turut berhenti dengan penamatan perjanjian tersebut dan tindakan plaintif berurusan terus dengan defendan pertama. Pihak plaintif pula menghujahkan sebaliknya.

Diputuskan (menolak tuntutan plaintif terhadap defendan kedua):

(1) Sama ada sesuatu akujanji yang diberikan itu merupakan akujanji persendirian atau selainnnya adalah suatu soal fakta. Pada prinsip amnya, akujanji yang diberikan oleh seseorang peguam hendaklah diberikan oleh peguam itu sendiri dan bukan hanya sekadar seorang ejen bagi pihak anak guamnya. Ia mestilah diberikan atas sifat profesionnya sebagai seorang peguam dan tidak atas sifat persendiriannya. (perenggan 14)

(2) Fakta kes jelas menunjukkan pihak-pihak sedar bahawa akujanji tersebut telah diberikan bagi mengatasi fasal 5.3 dan 6.2 perjanjian jual beli tanah berkenaan yang menetapkan bahawa dokumen-dokumen tersebut hanya akan diserahkan oleh plaintif pertama kepada defendan pertama setelah penerimaan baki harga belian. Oleh itu, plaintif kedua, selaku peguamcara plaintif pertama, sepatutnya mengetahui semasa akujanji tersebut diberikan baki harga jualan itu sebanyak RM540,000 masih belum berada di dalam tangan defendan kedua yang menyebabkan defendan kedua mengeluarkan akujanji yang dimaksudkan bagi pihak anak guamnya. (perenggan 17)

(3) Defendan kedua memang menyedari hakikat tersebut dan tidak boleh memberikan apa-apa akujanji atas sifatnya sendiri bagi pembayaran wang yang masih belum berada di tangannya. Oleh itu, defendan kedua telah dengan betul menyatakan bahawa mereka memberikan akujanji untuk membuat bayaran tersebut bagi pihak anak guamnya. Dengan lain-lain perkataan akujanji

yang diberikan oleh defendan kedua dalam surat yang dimaksudkan itu tidaklah merupakan akujanji mereka sendiri tetapi telah diberikan sebagai ejen anak guamnya. Akujanji yang diberikannya itu adalah tertakluk kepada pembayaran jumlah tersebut oleh klien mereka. Defendan kedua akan hanya boleh dipertanggungkan di bawah akujanji yang diberikan itu jika wang tersebut telah berada dalam tangannya tetapi gagal menyerahkannya kepada pihak defendan. (perenggan 18)

(4) Defendan kedua tidak mempunyai apa-apa obligasi untuk menunaikan akujanji tersebut atas kapasitinya sendiri. Kesannya tuntutan plaintif terhadap defendan kedua semestinya gagal atas alasan ini sahaja tanpa perlu menimbangkan isu-isu lain yang dibangkitkan oleh pihak-pihak. (perenggan 19)

Kes-kes yang dirujuk:
Seah Choon Chye v. Saraswathy Devi [1971] 1 MLJ 112 ***(dirujuk)***
Syarikat Jengka Sdn Bhd v. Tri-Trade Properties (M) Sdn Bhd [1988] 1 CLJ 852; [1988] 2 CLJ (Rep) 451 HC ***(dirujuk)***

Sumber-sumber yang dirujuk:
Halsbury's Laws of England, 3rd edn, vol 36, p 195
Tan Yock Lin*, The Law of Advocates and Solicitors In Singapore and West Malaysia,* 2nd edn, ms 638

Bagi pihak plaintif - Manian Raju; T/n Gunaretnam & Co
Bagi pihak defendan kedua - Ashok K Rama (V Krishnan bersamanya); T/n Abu Talib Shahrom & Zahari

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Sulaiman Daud H:

[1] Dalam tindakan ini plaintif menuntut terhadap kedua-dua defendan secara bersesama dan berasingan relif-refif yang berikut, iaitu:

(A) terhadap defendan-defendan secara bersesama dan berasingan:

(i) jumlah wang sebanyak RM540,000 yang merupakan baki wang harga beli hartanah;

A (ii) faedah ke atasnya pada kadar 10% setahun dihitung secara harian daripada tarikh penyempurnaan perjanjian tersebut hingga penjelasan sepenuhnya; dan

(B) terhadap defendan pertama:

B (iii) gantirugi untuk fraud;

(C) terhadap defendan kedua

(iv) gantirugi pemungkiran akujanji;

C (v) gantirugi untuk fraud,

[2] Mereka turut menuntut faedah dan kos.

[3] Diperingkat ini perlu dijelaskan bahawa plaintif kedua pada D asalnya adalah defendan kedua dalam tindakan ini. Berikutannya plaintif telah meminda writ saman dan pliding mereka dengan menjadikan defendan kedua sebagai plaintif kedua. Pihak plaintif juga telah memperolehi penghakiman ingkar terhadap defendan pertama.

E **[4]** Plaintif pertama adalah pemilik berdaftar sekeping tanah yang dipegang di bawah H.S.(D) 72032, P.T. No. 13278, Mukim Ampangan, Daerah Seremban ("tanah tersebut"). Melalui suatu surat kuasa wakil yang diberikan oleh plaintif pertama kepada Dandarawai Sdn. Bhd., syarikat itu telah memasuki suatu F perjanjian jual beli dengan defendan pertama bagi pembelian tanah tersebut. Dalam urusan jual beli itu plaintif pertama diwakili oleh peguamnya plaintif kedua, manakala defendan kedua bertindak sebagai peguam defendan pertama.

G **[5]** Harga belian tanah tersebut adalah RM600,000 yang mana RM60,000, iaitu deposit 10%, telahpun dibayar oleh defendan pertama pada masa perjanjian ditandatangani. Hal-hal yang menyentuh tentang jagaan dokumen hakmilik tanah tersebut dan penyerahannya daripada penjual kepada pembeli dinyatakan dalam H Fasal 5.3 Perjanjian, dan adalah seperti berikut:

> 5.3 Upon the execution of this Agreement, the vendor shall deposit the original document of title, current quit rent receipts, assessment receipts (hereinafter referred to as "the documents") I with the vendor's solicitors for custody. The vendor's solicitor is irrevocably authorized to forward the documents to the purchaser's solicitors for registration after the purchaser paying the balance purchase price.

[6] Melalui surat bertarikh 5 Februari 1998 defendan kedua, selaku peguamcara defendan pertama, telah meminta daripada plaintif kedua dokumen hakmilik asal tanah tersebut berserta dengan 'surat izin memindahmilik' bagi maksud perserahan ke Pejabat Tanah. Kandungan surat tersebut setakat yang relevan adalah seperti berikut:

> Dear Sir,
>
> **Sale And Purchase Of Property Held Under H.S.(D) 72032, P.T. No. 13278 Mukim Of Ampangan Vendor: Dandarawi Sdn Bhd**
>
> We refer to the teleconversation between Encik Saparudin and our Puan Hairolnisah of even date.
>
> Kindly forward to us the original issue of title No. H.S.(D) 72032 P.T. No. 13278 Mukim Ampangan together with the original Letter of Consent to Transfer for presentation purposes at the relevant Land Office. With regards to the foregoing, we undertake on behalf of our Client to release to you the balance of purchase price of the above property within three (3) weeks from the date of presentation of the Transfer.
>
> We further confirm that we have obtained the consent to charge of the said property.

[7] Berikutannya melalui surat bertarikh 6 Februari 1998 plaintif kedua telah mengemukakan kepada defendan kedua dokumen hakmilik serta surat izin yang dimaksudkan ("dokumen-dokumen tersebut"). Kandungan surat tersebut setakat yang relevan adalah seperti berikut:

> Dear Sir
>
> **Sale And Purchase Of Property Held Under H.S.(D) 72032, P.T. No. 13278 Mukim Of Ampangan**
>
> **Vendor: Dandarawi Sdn Bhd**
>
> **Purchaser: Cd Anugerah Sdn. Bhd.**
>
> We refer to your letter dated 5hb February, 1997 with regard to the above captioned matter.
>
> We are pleased to forward herewith the original issue document of title for the above captioned property and the original consent letter from Pejabat Setiausaha Kerajaan, Negeri Sembilan, Darul Khusus.

> Kindly take note that the aforesaid documents are forwarded to your good selves for presentation purposes at the relevant Land Office and upon your undertaking to release to us the balance purchase price of the above property within three (3) weeks from the date of presentation of the transfer and upon your clients undertaking to pay the interest for late payment calculated at 10% daily interest from the date of receipt of consent to transfer on 11th December, 1997 till date of full settlement.

[8] Dokumen-dokumen tersebut akhirnya telah dihantarserah di pejabat tanah pada 24 Februari 1998. Apabila pihak defendan gagal mengemukakan baki harga jualan itu dalam tempoh tiga minggu yang ditetapkan, plaintif kedua melalui surat bertarikh 18 Mac 1998 telah menuntut bayaran jumlah tersebut daripada defendan kedua berdasarkan akujanji bertarikh 5 Februari 1998 itu. Defendan kedua telah menjawab surat tersebut di atas pada tarikh yang sama, dan setakat yang relevan dengan akujanji tersebut adalah seperti berikut:

> We wish to confirm that until to date, we have yet to receive the balance purchase price of RM540,000.00 from our Client.
>
> With regard to the undertaking as contained in our letter dated 5 February 1998, we wish to highlight that such undertaking was given on behalf of our Client, and not from our firm. Notwithstanding aforesaid, we assure you that we are doing our outmost to settle the matter ... .

[9] Selanjutnya melalui surat bertarikh 19 Mac 1998 defendan kedua memberitahu plaintif kedua bahawa anak guamnya telahpun menyerahkan cek bernilai RM540,000 untuk dibayar kepada plaintif pertama, dan berjanji akan menyerahkan cek tersebut kepada plaintif kedua atas arahan anak guamnya. Namun tiada penyerahan cek tersebut dibuat kepada pihak plaintif. Berikutannya melalui surat bertarikh 31 Mac 1998, defendan pertama telah menghantar terus kepada plaintif kedua sekeping cek bernilai RM229,000 sebagai bayaran sebahagian harga jualan tanah tersebut tetapi bagaimanapun cek tersebut telah tidak dapat dijelaskan dan dikembalikan oleh bank kepada pihak plaintif.

[10] Seterusnya melalui surat bertarikh 9 April 1998, pihak defendan telah menamatkan perjanjian jual beli tanah tersebut dan menuntut pengembalian dokumen hakmilik dan surat izin yang berkenaan. Pada tarikh itu kedua-dua dokumen tersebut telahpun diserahkan kepada Pejabat Tanah yang meneruskan dengan pindahmilik dan gadaian tanah tersebut.

[11] Adalah diperhatikan di sini walaupun pihak plaintif telah mengasaskan tuntutannya terhadap defendan kedua atas fraud dan kemungkiran akujanji tetapi saya mendapati, daripada keterangan dan penghujahan yang dikemukakan, mereka hanya memberi tumpuan kepada kemungkiran akujanji sahaja.

[12] Berkenaan dengan akujanji tersebut, peguam terpelajar defendan menegaskan bahawa akujanji yang dipersoalkan ini tidak diberikan oleh defendan kedua atas sifatnya sendiri tetapi suatu akujanji yang diberikan bagi pihak anak guamnya, defendan pertama. Dengan yang demikian menurut beliau akujanji tersebut tidaklah boleh dikuatkuasakan terhadap defendan kedua atas sifat sedemikian.

[13] Sebagai alternatifnya mereka turut menghujahkan jikapun akujanji tersebut diberikan oleh defendan kedua atas sifatnya sendiri tetapi mereka telah terlepas daripada apa-apa obligasi atas beberapa alasan yang diberikan, iaitu pertama obligasi mereka di bawah akujanji tersebut turut terhenti dengan penamatan perjanjian tersebut dan tindakan plaintif berurusan terus dengan defendan pertama. Peguam terpelajar plaintif pula menghujahkan sebaliknya.

[14] Sama ada sesuatu akujanji yang diberikan itu merupakan akujanji persendirian atau selainnya adalah suatu soal fakta. Pada prinsip amnya akujanji yang diberikan oleh seorang peguam hendaklah diberikan oleh peguam itu sendiri dan bukan hanya sekadar seorang ejen bagi pihak anak guamnya. Ia mestilah diberikan atas sifat profesionnya sebagai seorang peguam dan tidak atas sifat persendiriannya (lihat *Seah Choon Chye v. Saraswathy Devi* [1971] 1 MLJ 112, dan *Halsbury's Laws of England* 3rd edn, vol. 36 at p 195). Prinsip am ini juga telah dijelaskan dalam Tan Yock Lin, *The Law of Advocates and Solicitors In Singapore and West Malaysia*, 2nd edn di ms 638 seperti berikut:

> The two principal conditions prescribed for the invocation of this jurisdiction are that the undertaking must have been given by the solicitor personally, and not as agent for his client, and in his capacity as solicitor ... .

[15] Dalam *Syarikat Jengka Sdn Bhd v. Tri-Trade Properties (M) Sdn Bhd* [1988] 1 CLJ 852; [1988] 2 CLJ (Rep) 451 plaintif telah menuntut terhadap defendan kedua berdasarkan suatu akujanji untuk membayar bagi pihak anak guamnya sejumlah wang yang masih terhutang kepada plaintif bagi pembelian barangan yang

dijual dan diserahkan. Mahkamah telah menolak permohonan plaintif untuk membatalkan pembelaan defendan yang menafikan bertanggungan di bawah akujanji tersebut.

[16] Berbalik kepada akujanji sekarang ini, peguam terpelajar plaintif menghujahkan bahawa terma-terma dalam surat defendan kedua bertarikh 5 Februari 1998 tersebut jelas menunjukkan bahawa akujanji tersebut adalah akujanji defendan kedua sendiri dan tidak akujanji anak guamnya. Menurut peguam terpelajar itu lagi plaintif kedua dalam suratnya mengemukakan dokumen-dokumen yang berkenaan jelas menyatakan dokumen-dokumen tersebut dikemukakan atas akujanji defendan kedua. Dengan yang demikian beliau menegaskan tindakan plaintif menerima dokumen-dokumen tersebut memperkuatkan hujahnya sedemikian.

[17] Setelah mengamati surat defendan kedua bertarikh 5 Februari 1998 tersebut saya tidak dapat menerima penghujahan pihak plaintif. Fakta kes jelas menunjukkan pihak-pihak sedar bahawa akujanji tersebut telah diberikan bagi mengatasi Fasal 5.3 dan 6.2 perjanjian jual beli tanah berkenaan yang menetapkan bahawa dokumen-dokumen tersebut hanya akan diserahkan oleh peguamcara plaintif pertama kepada peguamcara defendan pertama setelah penerimaan baki harga belian. Oleh itu plaintif kedua, selaku peguamcara plaintif pertama, sepatutnya mengetahui semasa akujanji tersebut diberikan baki harga jualan itu sebanyak RM540,000 masih belum berada dalam tangan defendan kedua yang menyebabkan defendan kedua mengeluarkan akujanji yang dimaksudkan bagi pihak anak guamnya.

[18] Pada pendapat saya defendan kedua memang menyedari hakikat ini. Dia tidak boleh memberikan apa-apa akujanji atas sifatnya sendiri bagi pembayaran wang yang masih belum berada ditangannya. Oleh itu saya mendapati defendan kedua telah dengan betul menyatakan dalam surat tersebut bahawa mereka memberikan akujanji untuk membuat bayaran tersebut bagi pihak anak guamnya. Dengan lain-lain perkataan akujanji yang diberikan oleh defendan kedua dalam surat yang dimaksudkan itu tidaklah merupakan akujanji mereka sendiri tetapi telah diberikan sebagai ejen anak guamnya. Akujanji yang diberikannya itu adalah tertakluk kepada pembayaran jumlah tersebut oleh klien mereka. Defendan kedua akan hanya boleh dipertanggungkan di bawah akujanji yang diberikan itu jika wang tersebut telah berada dalam tangannya tetapi gagal menyerahkannya kepada pihak defendan.

[19] Setelah memutuskan akujanji yang dimaksudkan itu bukannya akujanji defendan kedua secara sendiri, maka dengan cara yang sama defendan kedua tidak mempunyai apa-apa obligasi untuk menunaikan akujanji tersebut atas kapasitinya sendiri. Kesannya pada pendapat saya tuntutan plaintif terhadap defendan kedua sudah semestinya gagal atas alasan ini sahaja tanpa perlu menimbangkan isu-isu lain yang dibangkitkan oleh pihak-pihak.

[20] Atas alasan-alasan tersebut di atas, tuntutan plaintif terhadap defendan kedua ditolak dengan kos.